



aktiv.

Einar Solstads veg 45, 7715 STEINKJER

**Skjervetrøa | Fin halvpart av
tomannsbolig med sentrumsnær
beliggenhet | Garasje | 3 soverom**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Inger Kristin Haugdal

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 135/153 kvm
Tomtstr.: 422.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 623
Oppdragsnr.: 1708240335

Skjervetrøa | Fin halvpart av tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet | Garasje | 3 soverom

Velkommen til Einar Solstad veg 45 - en flott halvpart av tomannsbolig med sentrumsnær beliggenhet!

Boligen går over to plan pluss kjeller, og inneholder blant annet tre gode soverom, lyst og fint kjøkken, stor stue, flislagt bad og nytt vaskerom.

Boligen ligger idyllisk til langs Steinkjerelvas bredder hvor man finner fine turstier, samt gangstier inn til Steinkjer sentrum.

Kvaliteter verdt å nevne:

- 3 soverom av god størrelse
- Vedovn og varmpumpe
- Smart planløsning
- Godt med lagringsplass i kjeller
- Flere biloppstillingsplasser og garasje
- Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og Steinkjer sentrum

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Kommunale avgifter	86
Kommunal tilknytning	87
Feierapporrt	88
El-rapport Tensio	89
Byggemeld/ferdigattest	90
Bygningsskisse	96
Tekniskanlegg	102
Matrikkelrapport	111
Planopplysninger	114
Reguleringsplankart	115
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 8 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Kjeller

1. etasje

BRA-i: 47 m² 1. Etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² 2. Etasje

3. etasje

BRA-i: 11 m² Loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse: Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift: Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

422.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 422,1 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige omgivelser i Skjervetrøa. Kort veg fra Steinkjer sentrum. Nærhet til både ungdom og videregående skoler på Guldbegaunet, det samme til idrettsanlegg og flerbrukshall.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbegaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)
Egge barneskole (1-7 kl.)
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Steinbrua, Linje 630, 732
Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70
Fly: Namsos lufthavn
Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3- lags isolerglass. Det opplyses om at det er ukjent hvordan fundament/grunnmur er oppført på tilbygget. Dette anbefales kontrollert nærmere om mulig. NB! Balkongen utenfor balkongdør i 1. etasje er revet. Vær obs på dette og risikoen for å kunne falle ned om døren brukes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært vindu på badet, dette er i dag kledd igjen fra utsiden. Ikke endret på innsiden. Badet er bygd opp av forrige eier hvor han har skrevet "Selvgjort med veiledning av fagfolk".

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller; SBV har pigget opp gulvet, isolert, plastet og støpt nytt gulv. De har lagt opp nye avløp, inkludert avløp til toalett. Det er lagt opp rør til kjøkkenet slik at man senere kan legge opp rør i rør helt opp til badet. Det er også ført opp en ny stamme til avløp som man kan ta igjen i veggen. De har også splittet hovedledningen til vannet utenfor husveggen slik at det nå er ny stoppekran på vaskerommet. Flislegging og montering av ny varmtvannsbereder er også gjort av SBV. E-nor har installert. Egeninnsats på stenderverk til veggene. Byggmester Wikdahl AS monterte våtromsplater.

Arbeid utført av: Steinkjer Bad og Våtrom, Byggmester Wikdahl AS, E-nor

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja alt ble bygd opp på ny

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2024: Vanninntaket er splittet på utsiden av huset (SBV). Det ble samtidig etterisolert muren med XPS isopor 5cm og grunnmursplast (egeninnsats) Ny drenering (veggen mot veien og rundt hjørnet mot tilbygget), samt montering av kum for senere å kunne legge asfalt (E-nor).

Arbeid utført av: E-nor, Steinkjer bad og våtrom

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er ikke plast i grunnen eller på muren på baksiden av huset. Ved for lav temperatur og lite sirkulasjon blir det høy luftfuktighet i kjelleren. Utenom dette er det ikke observert annen fukt

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulvet i tilbygger på stuen er lavere enn resten av gulvet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny inntakskabel. Skiftet sikringsskap. Begge soverom mot hagen har ny installasjon. Ny kurs til stekeovn. Ny kurs til oppvaskmaskin. Nytt alt på vaskerom. Ordnet med jording på kjøkken, soverom og gang oppe. Delvis nytt i kjelleren (ikke til garasje, lader og varmpumpe, men det er noe utbedret etter forrige eier). Delvis nytt på stue.

Arbeid utført av: E-nor

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ordnes før overtakelse.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasjen 16 amp kurs.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet bordkledning, etterisolert, GU og nye trelags vinduer på vegg mot vei. SBV murte igjen to vinduer på veggen mot veien.

Arbeid utført av: Byggmester Wikdahl AS, Steinkjer bad og våtrom

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvepromenaden ble i høst utbedret

Tilleggskommentar:

Det er lagt opp rør slik at man kan få trekt opp internettkabel til to soverom mot hage, samt ned til kjeller.

Innhold

Kjeller: Gang, vaskerom og bod/uinnredet kjellerrom.

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad, kontor/soverom og kott.

Loft: Uinnredet loftsrom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering

Det er etablert grunnmursplast der dreneringen ble skiftet, men det er ikke grunnmursplast rundt hele boligen. Det registreres manglende bruk av topplister på grunnmursplast som er montert. Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp fra

takterrasse over inngangsparti er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Taknedløp bør føres til rør under bakken. Toppløp bør etableres på grunnmursplast.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundament, Oppsummering:

Det registreres mindre riss og sprekke i grunnmur. På hoveddelen av bygningen er det ikke registrert store sprekker og TG-1 settes på den delen av grunnmuren. Årsak til at TG-2 er satt på grunnmur er sprekke i muren på baksiden av tilbygget. Deler av grunnmuren er nylig utvendig isolert med 5 cm XPS og har fått grunnmursplast.

Opplyst av eier

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling

Rom under terreng, Oppsummering:

Alle vegger er i mur, eller er våtrom. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på innsiden av grunnmuren og på kjellergulv.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører: fra ca 1977 til 2013, Oppsummering:

Karmer er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Eier informerte om at det ene stuevinduet er malt igjen, dvs lar seg ikke åpne. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Vindu på bad er kledd igjen fra utsiden. NB! Balkongen utenfor balkongdør i 1. etasje er revet. Vær obs på dette og risikoen for å kunne falle ned om døren brukes.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger, Oppsummering:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes

Loft (konstruksjonsoppbygging), Oppsummering:

Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe. Ved piggmåling i trevirke ved pipen måles det en vektprosent fukt på opptil 29,2 i mønebjelke. Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering. Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille. Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille. Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering. Det registreres små mengder muselort. Det er ikke etablert luftespalter eller ventiler på loftet. Det er bare deler av etasjeskille som har dampspærre. De to nyoppussede soverommene har dampspærre i himling opp mot loft. Det er ikke registrert dampspærre ut over det.

Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelser ifm skadedyr (mus) anbefales utført for å få klarhet i omfang. Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres der det mangler og luftingen på loftet forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med registrert fukt i konstruksjonen for stadfesting av tilstand. Dette må ses på i sammenheng med takteking og undertak. Tiltak på dette kan ikke utelukkes.

Renner og nedløp, Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. Det registreres nedbøy/skjevheter og bulker i takrenner på baksiden.

Anbefalte tiltak:

Takrenner på baksiden anbefales skiftet.

Takkonstruksjon, Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak:

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking, Oppsummering:

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra

bakkenivå. Det registreres noe mose på taket. Det er observert rustdannelse på beslag. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det måles fukt i trevirke i underliggende konstruksjon ved pipegjennomføring. Forholdet bør ses på i sammenheng med loft.

Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales gjennomført når det er mulig, og bør spesielt ses på i sammenheng med registrert fukt i treverk på loftet. Ovenfornevnte forhold må utbedres. Tiltak på takteking og undertak kan ikke utelukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn, Oppsummering:

Det registreres skjevhet på stuen, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 26 mm. Det registreres skjevhet på stort soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 14 mm. Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak:

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell legging av nytt gulv.

Ildsted/Skorstein, Oppsummering:

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra takstige med mønebøyle. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pipen har kun et lite beslag i nedre del. Fra bakkenivå kunne undertegnede ikke se feil med beslag/utførelse, men det kan ikke utelukkes at det er avvik. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering

Anbefalte tiltak:

En nærmere kontroll av pipen bør gjennomføres når det er mulig. Med tanke på alder og slitasje kan en rehabilitering av pipen i nær fremtid ikke utelukkes. For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.

Avløpsrør, Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Gjenværende deler av avløpsanlegget fra byggeår anbefales skiftet ut ved en fremtidig

oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannledninger, Oppsummering:

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Avrenning til toalett. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på vaskerom bak luke ved toalett. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte ut gjenværende eldre vannledninger ved en fremtidig oppgradering av kjøkken/våtrom.

Varmesentral, Oppsummering:

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom

Ventilasjon, Oppsummering:

Det er for lite ventilering av boligen.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for å forbedre ventileringen av boligen.

Våtrom, Oppsummering av overflater:

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Tidligere eier informerte om at det er smurt membran opp på dørterskel, så det er tilfredsstillende tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning. Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger sprekker/løsner eller om flis løsner).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Rørgjennomføringer i vegg og gulv er kun tettet med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men det er vanskelig å si når det blir nødvendig.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en riss i servant. Rørføringer/blandebatteri er tettet med fugemasse.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Sanitærutstyret fungerer som tiltenkt, for å få TG-1 må nevnte forhold utbedres.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti i 2. etasje, Oppsummering:

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres råteskader i rekkverket.

Takterrassen er dekket med papp. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Terrassebordene er heller ikke inspisert

da det er etablert plastfliser/heller over disse, samt at det var et tynt lag snø over.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Tettesjikt opp mot vegg/dør er ikke kontrollerbart pga terrassebord.

Anbefalte tiltak:

Rekkverket bør skiftes ut og festes bedre. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av rekkverk, og ikke til retting av eventuelle andre avvik som kan avdekkes ved nærmere inspeksjon når det er mulig. Nærmere inspeksjon av terrassebord, tekking og overganger anbefales utført når det er mulig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak, Oppsummering:

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp, Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen som er et krav i dag.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et enkelt plassbygd rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Trapp til 2. etasje Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedringskostnader knyttes til et enkelt plassbygd rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På gårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

31176335

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Siste feiing: 11.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 07.07.23

Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre på stua. Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

1: Takstige med bøyle: Under tilsynet ble det observert at det er montert en bøylestige på taket. Nye krav til takstiger trådte i kraft fra 01.01.2024. Det må derfor monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 16 212

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 533 060

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 132 240

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 623 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/197/623:

02.01.2025 - Dokumentnr: 1357 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

14.09.1949 - Dokumentnr: 2417 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2018 - Dokumentnr: 178002 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:623

01.01.2020 - Dokumentnr: 973437 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:623

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 16.01.1984.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Kommunedelplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018002

Navn Kommunedelplan Sentrum

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf)

2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 422 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 525

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

16.03.2025











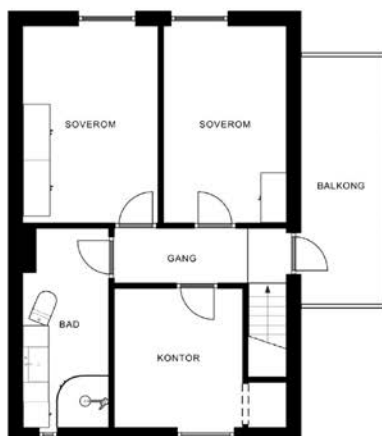
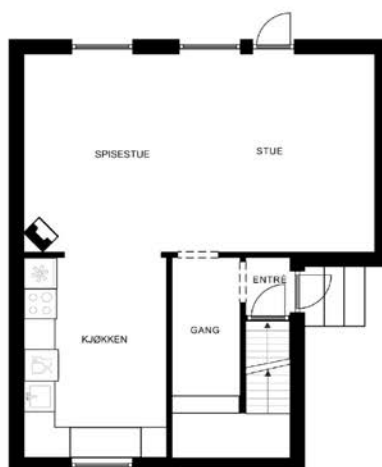
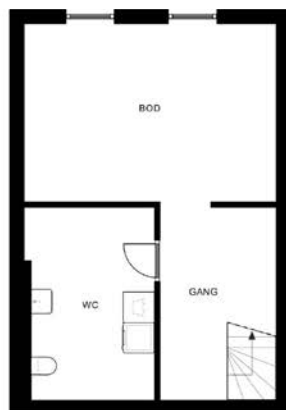








Plantegning

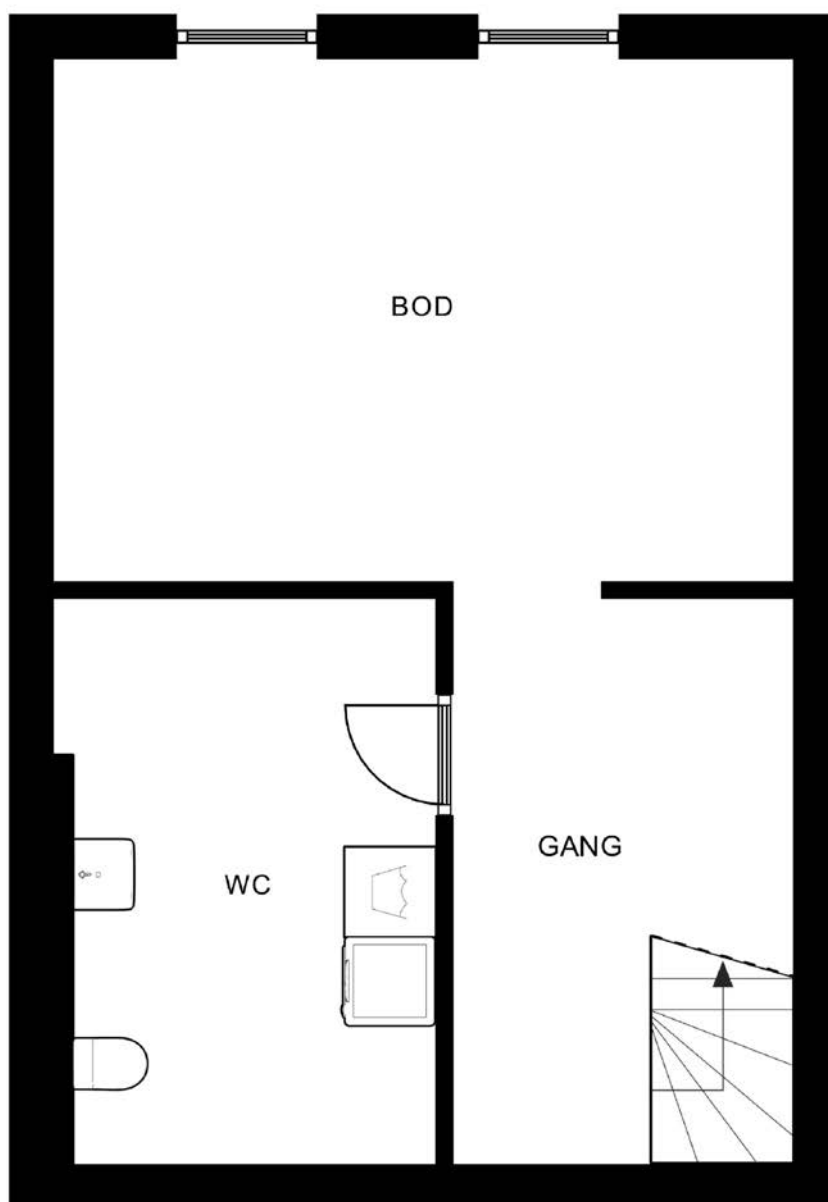


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

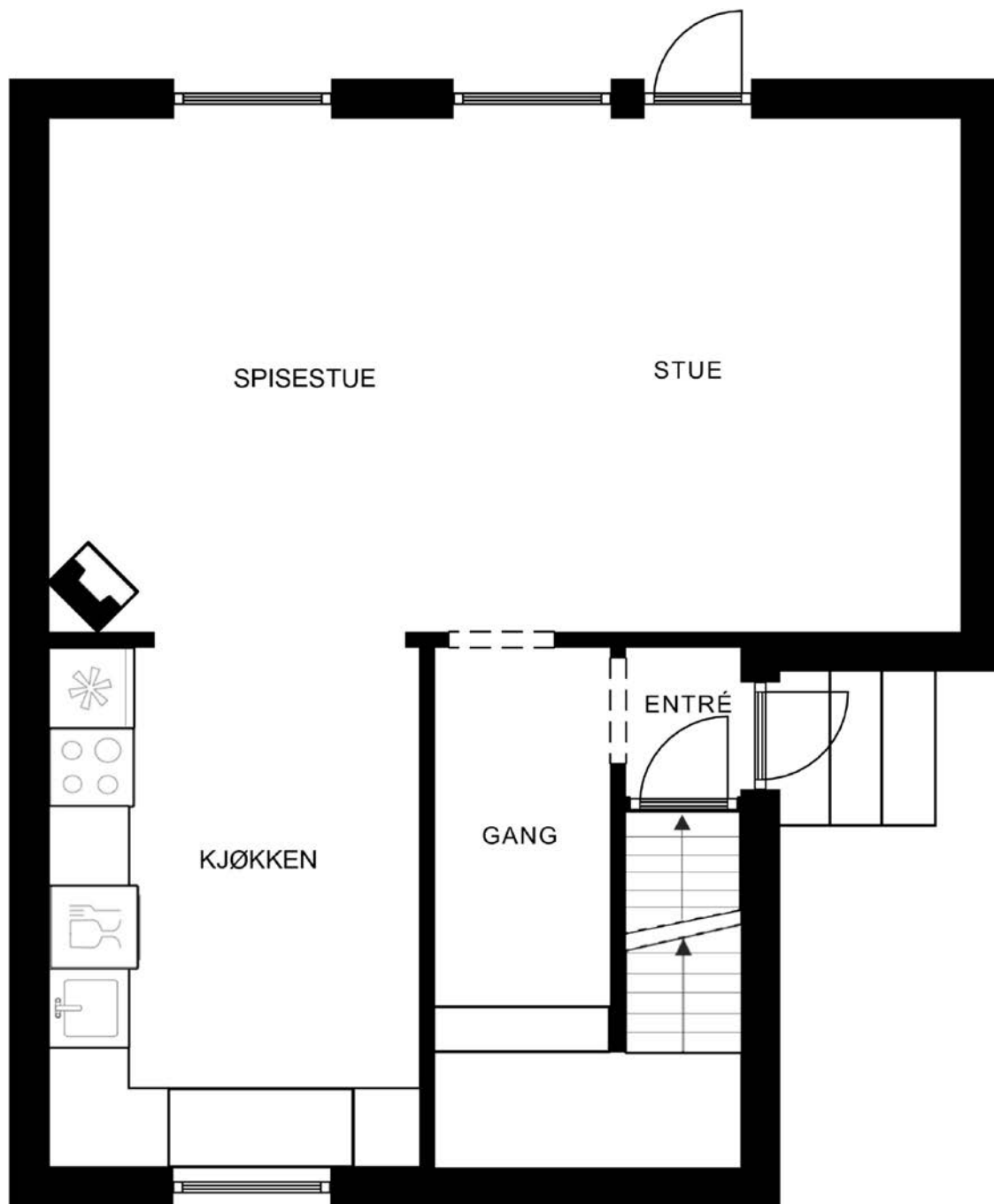


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

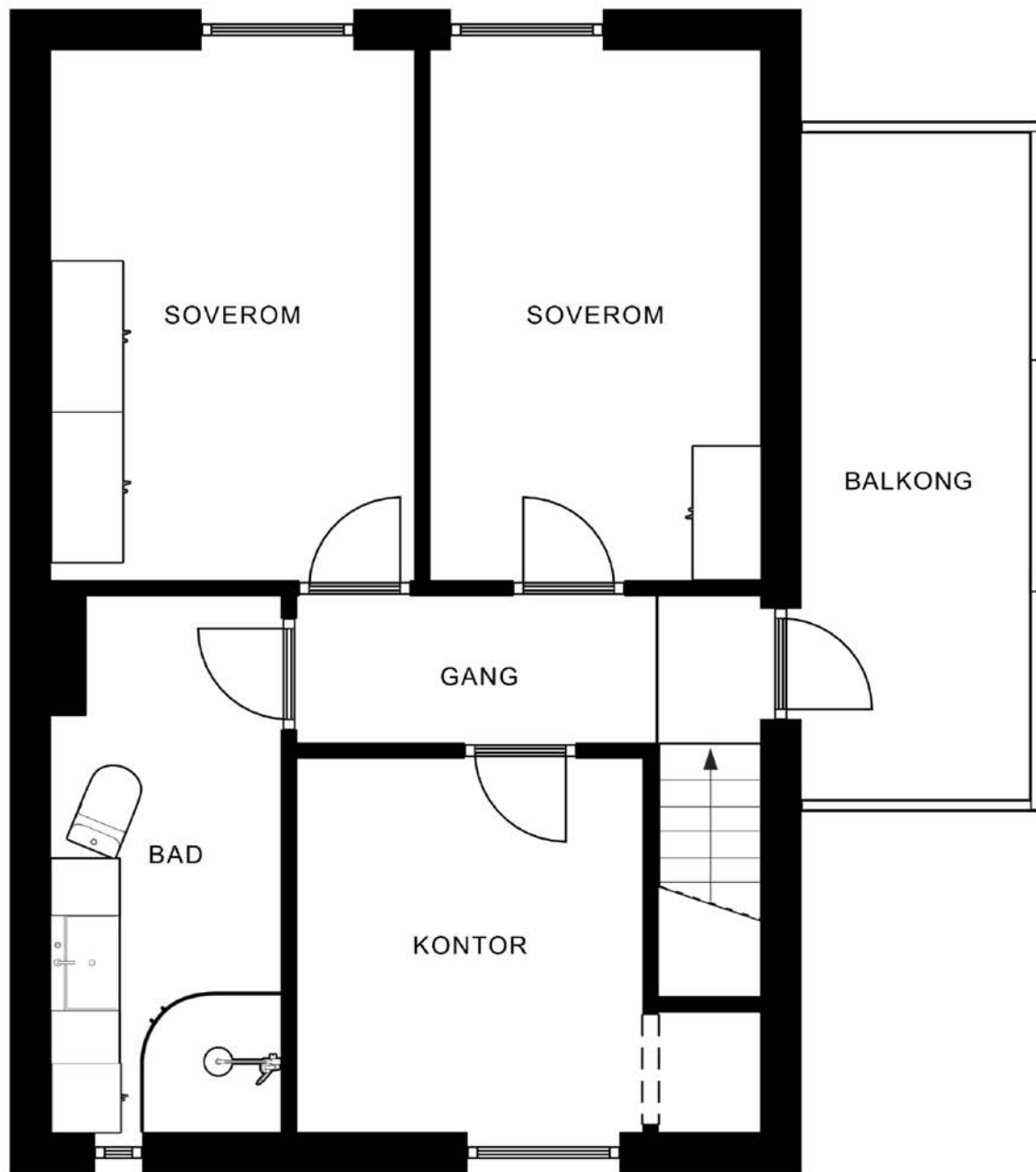


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Einar Solstads veg 45 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1954

BRA: 135 m²

BRA-i: 135 m²



Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

4

TG-2

18

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26966>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti i 2. etasje

Oppsummering

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres råteskader i rekkverket.

Takterrassen er tekket med papp.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Terrassebordene er heller ikke inspisert da det er etablert plastfliser/heller over disse, samt at det var et tynt lag snø over.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Tettesjikt opp mot vegg/dør er ikke kontrollerbart pga terrassebord.

Anbefalte tiltak

Rekkverket bør skiftes ut og festes bedre. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av rekkverk, og ikke til retting av eventuelle andre avvik som kan avdekkes ved nærmere inspeksjon når det er mulig.

Nærmere inspeksjon av terrassebord, tekking og overganger anbefales utført når det er mulig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det mangler håndløper på veggen som er et krav i dag.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et enkelt plassbygd rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader knyttes til et enkelt plassbygd rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert grunnmursplast der dreneringen ble skiftet, men det er ikke grunnmursplast rundt hele boligen. Det registreres manglende bruk av topplst på grunnmursplast som er montert.

Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp fra takterrasse over inngangsparti er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Taknedløp bør føres til rør under bakken.

Topplst bør etableres på grunnmursplast.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss og sprekk i grunnmur. På hoveddelen av bygningen er det ikke registrert store sprekker og TG-1 settes på den delen av grunnmuren. Årsak til at TG-2 er satt på grunnmur er sprekk i muren på baksiden av tilbygget.

Deler av grunnmuren er nylig utvendig isolert med 5 cm XPS og har fått grunnmursplast. Opplyst av eier.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Alle vegger er i mur, eller er våtrom. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på innsiden av grunnmuren og på kjøllergulv.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører: fra ca 1977 til 2013

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Eier informerte om at det ene stuevinduet er malt igjen, dvs lar seg ikke åpne.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Vindu på bad er kledd igjen fra utsiden.

NB! Balkongen utenfor balkongdør i 1. etasje er revet. Vær obs på dette og risikoen for å kunne falle ned om døren brukes.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Ved piggmåling i trevirke ved pipen måles det en vektprosent fukt på opptil 29,2 i mønebjelke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres små mengder muselort.

Det er ikke etablert luftespalter eller ventiler på loftet.

Det er bare deler av etasjeskille som har dampspærre. De to nyoppussede soverommene har dampspærre i himling opp mot loft. Det er ikke registrert dampspærre ut over det.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser ifm skadedyr (mus) anbefales utført for å få klarhet i omfang.

Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres der det mangler og luftingen på loftet forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med registrert fukt i konstruksjonen for stadfesting av tilstand. Dette må ses på i sammenheng med taktekking og undertak. Tiltak på dette kan ikke utelukkes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter og bulker i takrenner på baksiden.

Anbefalte tiltak

Takrenner på baksiden anbefales skiftet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres noe mose på taket.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det måles fukt i trevirke i underliggende konstruksjon ved pipegjennomføring. Forholdet bør ses på i sammenheng med loft.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales gjennomført når det er mulig, og bør spesielt ses på i sammenheng med registrert fukt i treverk på loftet.

Ovenfornevnte forhold må utbedres.

Tiltak på taktekking og undertak kan ikke utelukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på stuen, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 26 mm.

Det registreres skjevhet på stort soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 14 mm.

Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell legging av nytt gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra takstige med mønebøyle. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipen har kun et lite beslag i nedre del. Fra bakkenivå kunne undertegnede ikke se feil med beslag/utførelse, men det kan ikke utelukkes at det er avvik.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

En nærmere kontroll av pipen bør gjennomføres når det er mulig.

Med tanke på alder og slitasje kan en rehabilitering av pipen i nær fremtid ikke utelukkes.

For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Gjenværende deler av avløpsanlegget fra byggeår anbefales skiftet ut ved en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Avrenning til toalett.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom bak luke ved toalett.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut gjenværende eldre vannledninger ved en fremtidig oppgradering av kjøkken/våtrom.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er for lite ventilering av boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for å forbedre ventileringen av boligen.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Tidligere eier informerte om at det er smurt membran opp på dørterskel, så det er tilfredsstillende tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger sprekker/løsner eller om flis løsner).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer i vegg og gulv er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men det er vanskelig å si når det blir nødvendig.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en riss i servant.

Rørføringer/blandebatteri er tettet med fugemasse.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sanitærutstyret fungerer som tiltenkt, for å få TG-1 må nevnte forhold utbedres.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringsstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2025

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Inger Kristin Haugdal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult Norge AS

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering på garasjen.

Informasjon om boligen

Adresse: Einar Solstads veg 45, 7715 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 197

Bruksnr: 623

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 1954 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekking med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3- lags isolerglass.

Det opplyses om at det er ukjent hvordan fundament/grunnmur er oppført på tilbygget. Dette anbefales kontrollert nærmere om mulig.

NB! Balkongen utenfor balkongdør i 1. etasje er revet. Vær obs på dette og risikoen for å kunne falle ned om døren brukes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?					
1975-	Tiltak utført av tidligere eier/eiere: Ca 1975 Ny takstein. Dokumentasjon: Nei	Ca 1984	Nei				
2021	Blåste inn isolasjon i veggene. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei	Ca 1994	Noe				
	etterisolering og ny kledning på gavivegg. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei	Ca 1995	Renovering av bad, inkl bytte av vann og avløpsrør tilhørende badet. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei	Ca 1997	Innvendig renovering av overflater. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei	Ca 2008	Byttet glass på vinduer mot veranda. Opplyst av eier.

	Dokumentasjon: Nei 2010 Byttet balkongdør. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei 2014 Monterte ny varmepumpe. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei 2018 La ny shingel på garasjetak. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei Ca 2019 Lagt klikk-vinyl og etablert sluk i kjeller. Opplyst av eier. Dokumentasjon: Nei 2021 Etablerte el-billader i garasjen. Dokumentasjon: Ja	
2023-2025	Vaskerom i kjeller; SBV (Steinkjer bad og våtrom) har pigget opp gulvet, isolert, plastet og støpt nytt gulv. De har lagt opp nye avløp, inkludert avløp til toalett. Det er lagt opp rør til kjøkkenet slik at man senere kan legge opp rør i rør helt opp til badet. Det er også ført opp en ny stamme til avløp som man kan ta igjen i veggen. De har også splittet hovedledningen til vannet utenfor husveggen slik at det nå er ny stoppekran på vaskerommet. Flislegging og montering av ny varmtvannsbereder er også gjort av SBV. E-nor har installert. Egeninnsats på stenderverk til veggene. Byggmester Wikdahl AS monterte våtromsplater. Vanninntaket er splittet på utsiden av huset (SBV). Det ble samtidig etterisolert muren med XPS isopor 5cm og grunnmursplast (egeninnsats) Ny drenering (veggen mot veien og rundt hjørnet mot tilbygget), samt montering av kum for senere å kunne legge asfalt. El-anlegget: Ny inntakskabel. Skiftet sikringsskap. Begge soverom mot hagen har ny installasjon. Ny kurs til stekeovn. Ny kurs til oppvaskmaskin. Nytt alt på vaskerom. Ordnet med jording på kjøkken, soverom og gang oppe. Delvis nytt i kjelleren (ikke til garasje, lader og varmepumpe, men det er noe utbedret etter forrige eier). Delvis nytt på stue. Skiftet bordkledning, etterisolert, GU og nye trelags vinduer på vegg mot vei. SBV murte igjen to vinduer på veggen mot veien. Det er lagt opp rør slik at man kan få trekt opp internettkabel til to soverom mot hage, samt ned til kjeller. Alt ovenforstående er opplyst i egenerklæringen. Det er i tillegg opplyst om at det er lagt nye gulv i 1. og 2. etasje. 2 av soverommene i 2. etasje har fått nye overflater på vegger og i himling i tillegg til nytt gulv. Det ble etablert dampspærre i himling på de samme 2 soverommene.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	135	135	0	0	8
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	153	135	18	0	8

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36	0	0	0
1. etasje	47	47	0	0	0
2. etasje	41	41	0	0	8
Loft	11	11	0	0	0
Totalt m²	135	135	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	36	17	19	Gang og vaskerom.	Bod/uinnredet kjellerrom.
1. etasje	47	47	0	Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.	
2. etasje	40	39	1	Gang, 2 soverom, bad og kontor/soverom.	Kott.
Loft	11	0	11		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	134	103	31		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Garasje og bod.
Totalt m²	18	0	18		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen mot vei og rundt hjørnet mot tilbygget ble skiftet i 2023-2025 - Opplyst av eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er etablert grunnmursplast der dreneringen ble skiftet, men det er ikke grunnmursplast rundt hele boligen. Det registreres manglende bruk av topplister på grunnmursplast som er montert.

Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp fra takterrasse over inngangsparti er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Taknedløp bør føres til rør under bakken.

Topplister bør etableres på grunnmursplast.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Det registreres mindre riss og sprekke i grunnmur. På hoveddelen av bygningen er det ikke registrert store sprekker og TG-1 settes på den delen av grunnmuren. Årsak til at TG-2 er satt på grunnmur er sprekke i muren på baksiden av tilbygget.</p> <p>Deler av grunnmuren er nylig utvendig isolert med 5 cm XPS og har fått grunnmursplast. Opplyst av eier.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vaskerommet ble renoveret på slutten av 2024. Opplyst av eier.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Alle vegger er i mur, eller er våtrom. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på innsiden av grunnmuren og på kjellergulv.</p> <p>Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti i 2. etasje

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er etablert ifm tilbygg på stue av boligen	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres råteskader i rekkverket.

Takterrassen er tekket med papp.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Terrassebordene er heller ikke inspisert da det er etablert plastfliser/heller over disse, samt at det var et tynt lag snø over.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Tettesjikt opp mot vegg/dør er ikke kontrollerbart pga terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket bør skiftes ut og festes bedre. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av rekkverk, og ikke til retting av eventuelle andre avvik som kan avdekkes ved nærmere inspeksjon når det er mulig.

Nærmere inspeksjon av terrassebord, tekking og overganger anbefales utført når det er mulig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører: fra ca 1977 til 2013

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige fyllingsdører.

Ytterdør og terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med datostempling er fra 1977 og 2006. Enkelte vinduer mangler datostempling og er av ukjent alder.

Balkongdør i 1. etasje er fra 2010.

Balkongdør i 2. etasje fra 2013.

Ytterdør av ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Eier informerte om at det ene stuevinduet er malt igjen, dvs lar seg ikke åpne.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Vindu på bad er kledd igjen fra utsiden.

NB! Balkongen utenfor balkongdør i 1. etasje er revet. Vær obs på dette og risikoen for å kunne falle ned om døren brukes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Vinduer og dører: 2 vinduer på vegg mot vei.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stort sett stående tømmermannskledning, noe fasadeplater på grunnmur	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg mot vei er etterisolert, har fått ny vindsperra av GU og ny bordkledning. Dette er utført i 2023-2025, opplyst av eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Ved piggmåling i trevirke ved pipen måles det en vektprosent fukt på opptil 29,2 i mønebjelke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres små mengder muselort.

Det er ikke etablert luftespalter eller ventilert på loftet.

Det er bare deler av etasjeskille som har dampsperre. De to nyoppussede soverommene har dampsperre i himling opp mot loft. Det er ikke registrert dampsperre ut over det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser ifm skadedyr (mus) anbefales utført for å få klarhet i omfang.

Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres der det mangler og luftingen på loftet forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med registrert fukt i konstruksjonen for stadfesting av tilstand. Dette må ses på i sammenheng med taktekking og undertak. Tiltak på dette kan ikke utelukkes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner på fremsiden ble skiftet i 2017 - opplyst av tidligere eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Det registreres nedbøy/skjevheter og bulker i takrenner på baksiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takrenner på baksiden anbefales skiftet.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert noen luftespalter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er opplyst skiftet i 1975 av tidligere eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres noe mose på taket.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det måles fukt i trevirke i underliggende konstruksjon ved pipegjennomføring. Forholdet bør ses på i sammenheng med loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser anbefales gjennomført når det er mulig, og bør spesielt ses på i sammenheng med registrert fukt i treverk på loftet.

Ovenfornevnte forhold må utbedres.

Tiltak på taktekking og undertak kan ikke utelukkes.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres skjevhet på stuen, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 26 mm.

Det registreres skjevhet på stort soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 14 mm.

Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell legging av nytt gulv.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra takstige med mønebøyle. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Pipen har kun et lite beslag i nedre del. Fra bakkenivå kunne undertegnede ikke se feil med beslag/utførelse, men det kan ikke utelukkes at det er avvik.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere kontroll av pipen bør gjennomføres når det er mulig.

Med tanke på alder og slitasje kan en rehabilitering av pipen i nær fremtid ikke utelukkes.

For videre omtale se rapport fra brann/feiervesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Noe eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Fungerer som tiltenkt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket er testet med papir, og det er sug i avtrekket.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det mangler håndløper på veggen som er et krav i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et enkelt plassbygd rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader knyttes til et enkelt plassbygd rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast og soillrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vaskerom i kjeller; SBV (Steinkjer bad og våtrom) har pigget opp gulvet, isolert, plastet og støpt nytt gulv. De har lagt opp nye avløp, inkludert avløp til toalett.	
Det er også ført opp en ny stamme til avløp som man kan ta igjen i kjøkkenveggen.	
Dette er opplyst i egenerklæringen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenværende deler av avløpsanlegget fra byggeår anbefales skiftet ut ved en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og «rør i rør» system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vanninntaket er splittet opp på utsiden av boligen. Ny stoppekran montert på vaskerommet.	
Det er etablert rør i rør fra vaskerom og opp til kjøkken. Det er også trukket nye rør til kjøkkenet for videreføring til bad om det skal pusses opp senere.	
Opplyst i egenerklæringen.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Avrenning til toalett.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom bak luke ved toalett.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut gjenværende eldre vannledninger ved en fremtidig oppgradering av kjøkken/våtrom.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2023 til 2025: Ny inntakskabel. Skiftet sikringsskap. Begge soverom mot hagen har ny installasjon. Ny kurs til stekeovn. Ny kurs til oppvaskmaskin. Nytt alt på vaskerom. Ordnet med jording på kjøkken, soverom og gang oppe. Delvis nytt i kjelleren (ikke til garasje, lader og varmepumpe, men det er noe utbedret etter forrige eier). Delvis nytt på stue. Skiftet til automatisk strømmåler i 2023. Forrige eier etablerte elbil-lader i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Kontrollen foretatt på boligen er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i 2014 av tidligere eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2024
Størrelse
Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ny bereder montert i 2024.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Flere vinduer mangler spalteventiler og ventileringen av boligen blir derfor redusert.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er for lite ventilering av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for å forbedre ventileringen av boligen.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble renovert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Det er etablert en servant, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning	
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0	
Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Det er etablert et TECE toalett, og de har godkjent løsning med avrenning i toalettskål.		

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det opplyses også om at rommet er nyoppført, og at det ikke utsettes for fritt vann.	
Det er foretatt fuktsøk på rommet med kapasitiv fuktsøker uten utslag på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og billedokumentasjon på utførelsen.	

6.26 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert i 1995 av tidligere eier. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Tidligere eier informerte om at det er smurt membran opp på dørterskel, så det er tilfredsstillende tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger sprekker/løsner eller om flis løsner).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Rørgjennomføringer i vegg og gulv er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning, men det er vanskelig å si når det blir nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et servantskap, et klosett og et dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en riss i servant.	
Rørføringer/blandebatteri er tettet med fugemasse.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Sanitærutstyret fungerer som tiltenkt, for å få TG-1 må nevnte forhold utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom/kontor.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240335	
Selger 1 navn	
Inger Kristin Haugdal	
Gateadresse	
Einar Solstads veg 45	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	31176335

Document reference: 1708240335

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Det har vært vindu på badet, dette er i dag kledd igjen fra utsiden. Ikke endret på innsiden. Badet er bygd opp av forrige eier hvor han har skrevet "Selvgjort med veiledning av fagfolk".

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Vaskerom i kjeller; SBV har pigget opp gulvet, isolert, plastet og støpt nytt gulv. De har lagt opp nye avløp, inkludert avløp til toalett. Det er lagt opp rør til kjøkkenet slik at man senere kan legge opp rør i rør helt opp til badet. Det er også ført opp en ny stamme til avløp som man kan ta igjen i veggen. De har også splittet hovedledningen til vannet utenfor husveggen slik at det nå er ny stoppekran på vaskerommet. Flislegging og montering av ny varmtvannsbereider er også gjort av SBV. E-nor har installert. Egeninnsats på stenderverk til veggene. Byggmester Wikdahl AS monterte våtromsplater.
--

 Arbeid utført av

Steinkjer Bad og Våtrom, Byggmester Wikdahl AS, E-nor

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ja alt ble bygd opp på ny

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

2024: Vanninntaket er splittet på utsiden av huset (SBV). Det ble samtidig etterisolert muren med XPS isopor 5cm og grunnmursplast (egeninnsats) Ny drenering (veggen mot veien og rundt hjørnet mot tilbygget), samt montering av kum for senere å kunne legge asfalt (E-nor).

 Arbeid utført av

E-nor, Steinkjer bad og våtrom

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Det er ikke plast i grunnen eller på muren på baksiden av huset. Ved for lav temperatur og lite sirkulasjon blir det høy luftfuktighet i kjelleren. Utenom dette er det ikke observert annen fukt.
--
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Gulvet i tilbygger på stuen er lavere enn resten av gulvet.

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Ny inntakskabel. Skiftet sikringsskap. Begge soverom mot hagen har ny installasjon. Ny kurs til stekeovn. Ny kurs til oppvaskmaskin. Nytt alt på vaskerom. Ordnet med jording på kjøkken, soverom og gang oppe. Delvis nytt i kjelleren (ikke til garasje, lader og varmpumpe, men det er noe utbedret etter forrige eier). Delvis nytt på stue.
--

 Arbeid utført av

E-nor

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggs kommentar

Det er lagt opp rør slik at man kan få trekt opp internettkabel til to soverom mot hage, samt ned til kjeller.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

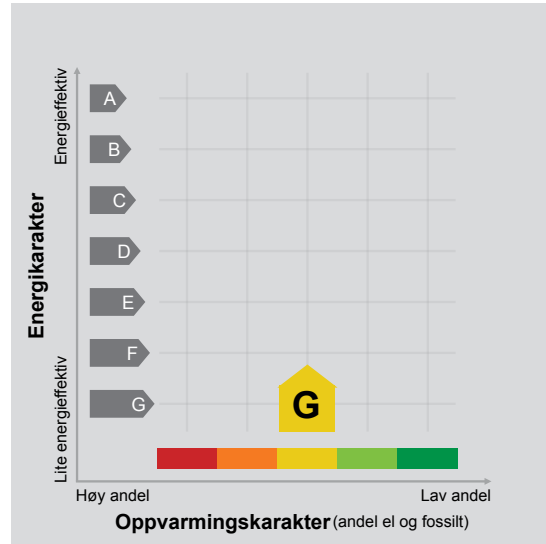
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Kristin Haugdal	e764816d633914ee5a7194a 0d7e1a37bfcc7f61	26.01.2025 14:15:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240335

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Einar Solstads veg 45
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	623
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184947390
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74897
Dato	03.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

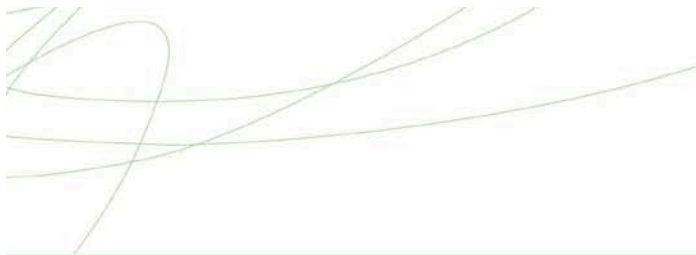
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

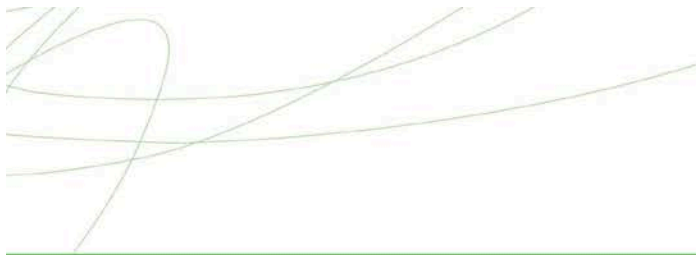
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

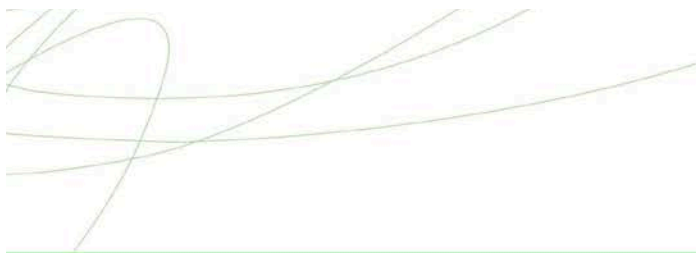
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røygassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 623

Adresse: Einar Solstads Veg 45

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	943,20	Basert på siste års forbruk	45 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 295,10	Basert på siste års forbruk	45 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 8 731,30		
	25% mva.	Kr. 2 182,83		
	SUM inkl. mva.	10 914,13		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 298,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 16 212,13		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

913 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

0 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/623/0/0

Adresse: Einar Solstads Veg 45

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 30.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8223316
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 623

Adresse: Einar Solstadsveg 45, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	11.07.23	Feiehyppighet:	Kategori I, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	07.07.23	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

1: Takstige med bøyle: Under tilsynet ble det observert at det er montert en bøylestige på taket. Nye krav til takstiger trådte i kraft fra 01.01.2024. Det må derfor monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	623	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Einar Solstads veg 45, 7715 STEINKJER						
Dato:	02.01.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	12.01.2007	
Merknader:		

Avskrift.

BYGNINGSRÅDET.

Bal/E.

Jnr. 573/49-B.

6. mai 1949.

Steinkjer Nye Boligbyggelag,

Steinkjer.

Hermed meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 5/5-49 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak 37/49 .-

Vedr. 2-mannsboliger , type 700 på tomtene 746-747, 748-749, 750-751, 752-753, 754-755, 756-757, 758-759, 763-764, 765-766 og 767-768.

Fremle byggeanmeldelse av 5/4-49 fra Steinkjer Nye Boligbyggelag vedr. 2-mannsboliger i tre på ovennevnte tomter.

Reff. skr. 5/4-49 fra Steinkjer Nye Boligbyggelag.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Hus på tomtene nr. 746-747 og 748-749 må flytte til andre tomter (vestenfor tomtene 716-717) som senere blir fastlagt.

Det gies tillatelse til å benytte amerikansk bindingsverksystem tillempet av tømmermester Thams på disse bygg.

Vedr. delvis elektrisk oppvarming henvises til skrivelse av 11/9-47 fra E.verket til bygningsrådet, samt vedtak av 6/11-47 i E.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt, når det foreligger erklæring fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er gitt og erklæring fra distriktsarkitekten om at finansieringsplanene for bygget er godkjent .-

Einar S. Balgaard.(s.)

Riktig avskrift bekreftes:

Aslak Balerhaugen

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 246/84
OV/tv

Odd A. Pettersen
Einar Solstads veg 45

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest garasje på Einar Solstads veg 43/45 i Steinkjer.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 3.1.84 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./, Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 16. januar 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Håkon Holmli
avd.ing.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR.

2518/82.
UR/Tr.

Odd A. Pettersen,
Einar Solstads veg 45,
7700 Steinkjer

Garasje.

Byggemelding med nabovarsel datert 5.5.82 er mottatt.

Garasjen skal bygges i grenselinje mot nr. 43 som den ene halvpart av dobbelgarasje.

Grunnflate: 19 m².

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Utstikking og byggstart kan ikke skje før 19. mai, a.h.t. naboers protestfrist.

Saken refereres i bygningsråd 18. mai.

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 13. mai 1982.

Med hilsen

U. R.

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 362/82
møte 18/5-82

6508/77

BS/gø

Odd A. Pettersen
Einar Solstads veg 45
7700 Steinkjer

UTSKIFTING VINDUER, ALTANDØR OG YTTERDØR.

Deres søknad datert 12.10.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 18. oktober 1977 (sak 1040/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet godkjenner søknaden om utskifting av vinduer, altandør og ytterdør i Einar Solstads veg 45."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for kontroll.

Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 12. oktober 1977

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Bygningsrådet.

T.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd .-

År 1959 den 15. april holdt Steinkjer Bygningsråd

møte.-

Tilstede var samtlige medlemmer .-

Hvor da:

Sak 38/59. Garasje på tomt Einar Solstads veg nr. 45.
(Asbjørn Trana).

Reff. søknad (udatert) fra Asbjørn Trana om tillatelse til å føre opp garasje (3x4,75 m.) i tre på ovennevnte tomt.

Garasjen er forutsatt plassert på søstsiden av huset.

Enstemmig vedtak:

Anneldelsen godkjennes på betingelse av:

- 1) den viste takforma godkjennes ikke, idet taket skal røytes (saltak).
Reviderte tegninger som viser dette, skal forelegges bygningsråden til godkjennelse.
- 2) hvis garasjen kommer nærmere huset enn 5 m. skal det brannherdig kledning innvendig, og porten beslås.
- 3) gulvet skal utføres i stålglattet betong.
- 4) før arbeidet settes igang skal det til bygningsrådet framlegges erklæring om at eiere av hus på tomtene Einar Solstads veg nr. 45 og nr. 47 intet har å bemerke til anlegget .-

Einar S. Balgaard (s.) Rolf Berg (s.) Svein Høyde (s.)
Andr. Sjøli (s.) Peggy Midjo (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Aasta Strøbakke

Steinkjer Nye Boligbyggelag

Steinkjer, den 24. februar 1958.

PKR/IT

STEINKJER
BYINGENIÖREN
26 FEB. 1958

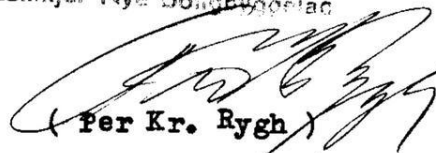
Herr Byingeniören i Steinkjer,
Steinkjer.

Jnr. 17/58

Ang. ferdigattest for Asbjörn Trana's hus på Nordsibakken.

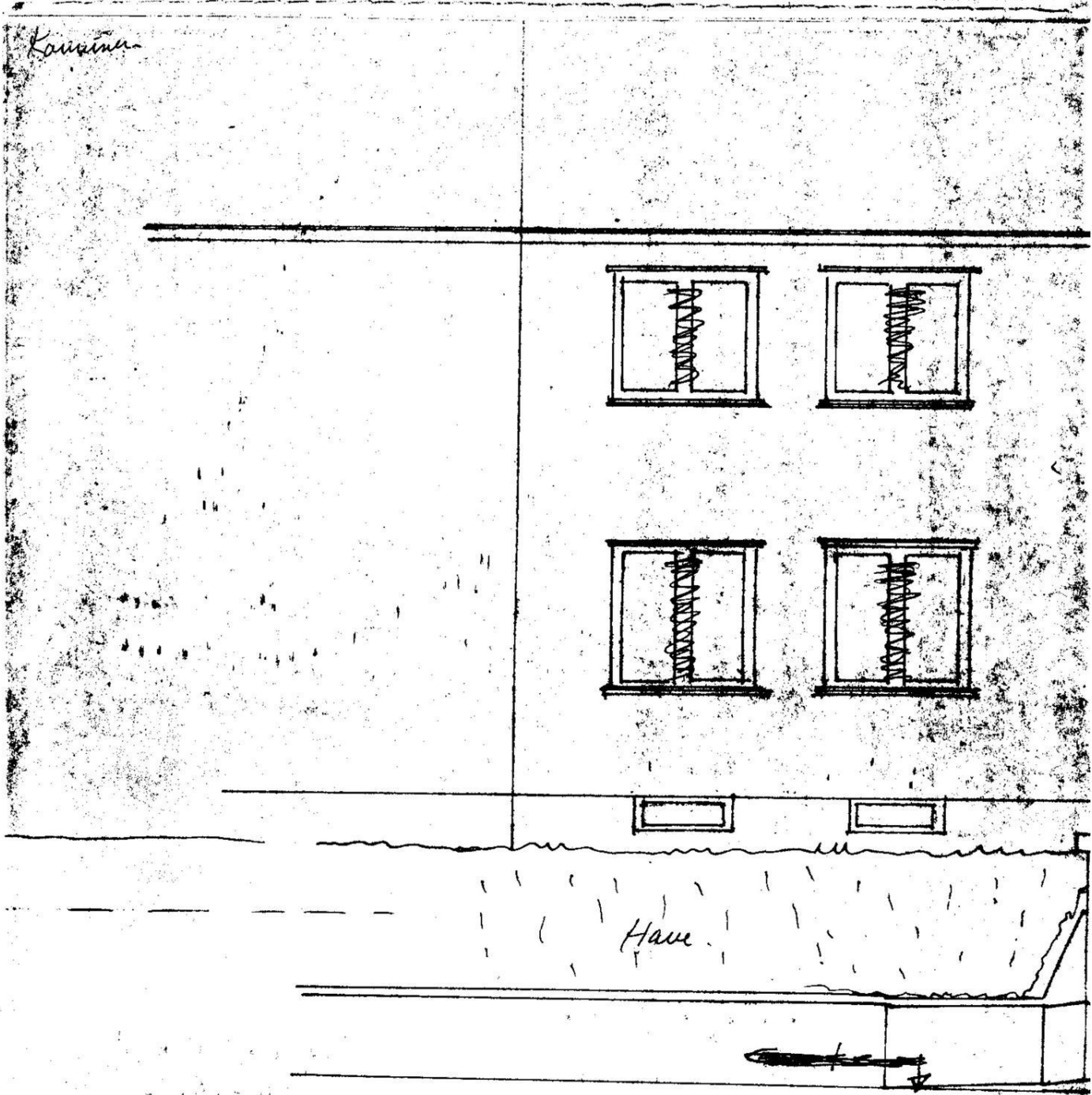
Vi viser til tidligere konferanse med Byingeniören, og ber velvilligst nå om å få tilsendt omgående en avskrift av den i sin tid meddelte ferdigattest for rubr. eiendom.

Å r b ö d i g s t
Steinkjer Nye Boligbyggelag



(Per Kr. Rygh)
ferr. fører.

Kommune



~~Fidlig fasade med Øst.~~

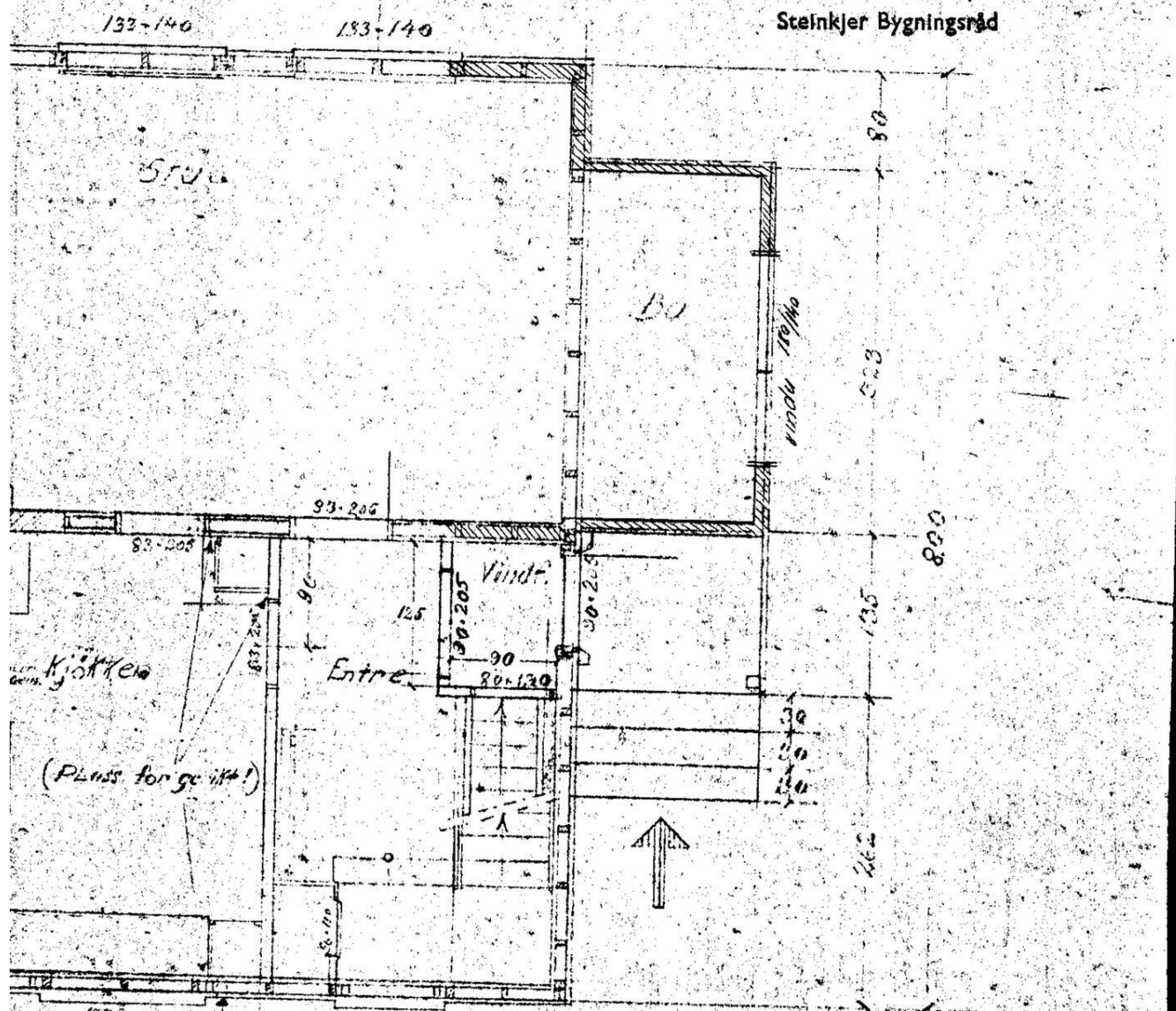
Sak nr. 1040/77
godkjent den 18/10 1977
Konf. brev av 21/10
Steinlejer Bygningsråd

1977
1977 Bygn. råd
Sak. nr. 1040/77
møte 18/10-77

J. S.

B. S. P. J. 46 1949

Sak nr. 94/164
godkjent den 7. 1. 1964
Konf. brev av 1 19
Steinkjer Bygningsråd



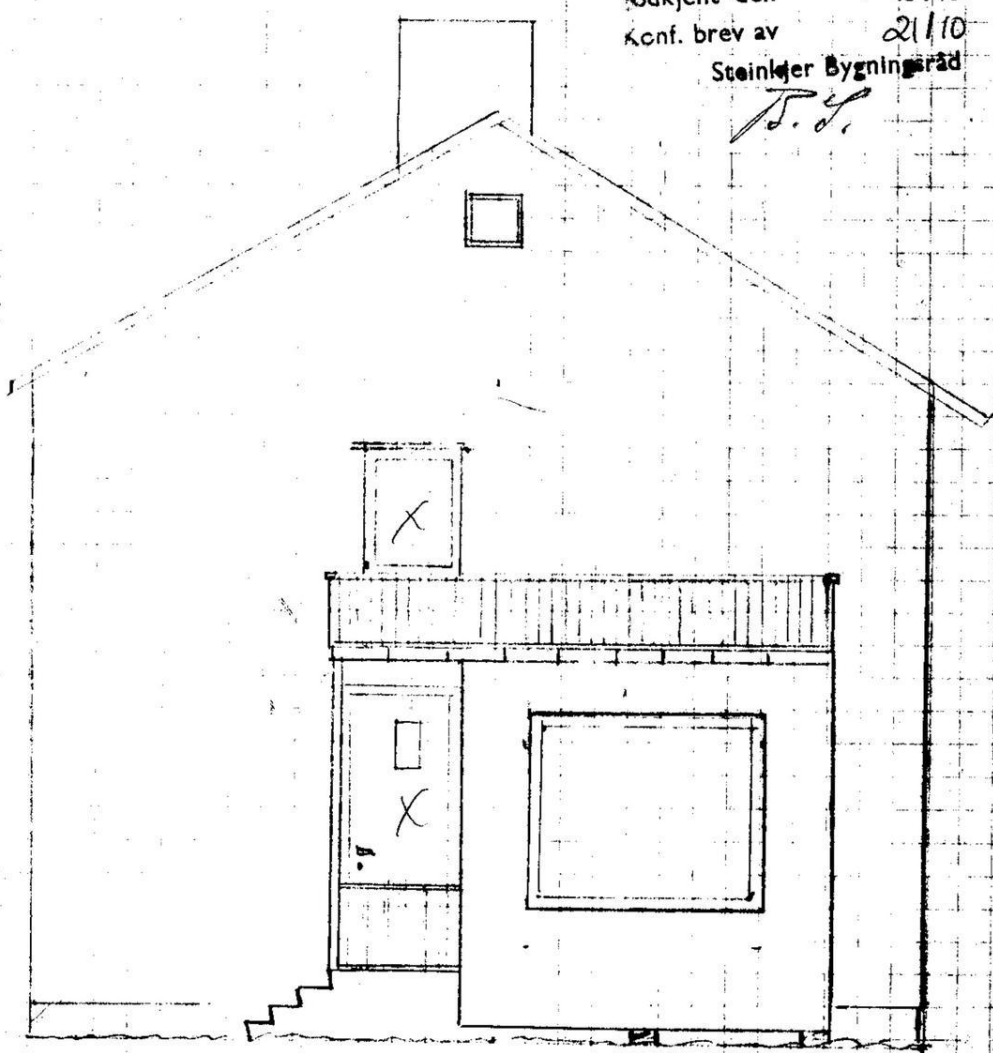
St. Bygningsråd
94/164
15. 4. 64

Nordsi hengen.

Tomannsbolig Type 800	10/5-48
Plan av 1 etg.	Mål 1:50
E. G. [Signature]	

St. Bygn. råd
sak. nr. 7/64
møte 18.3.64

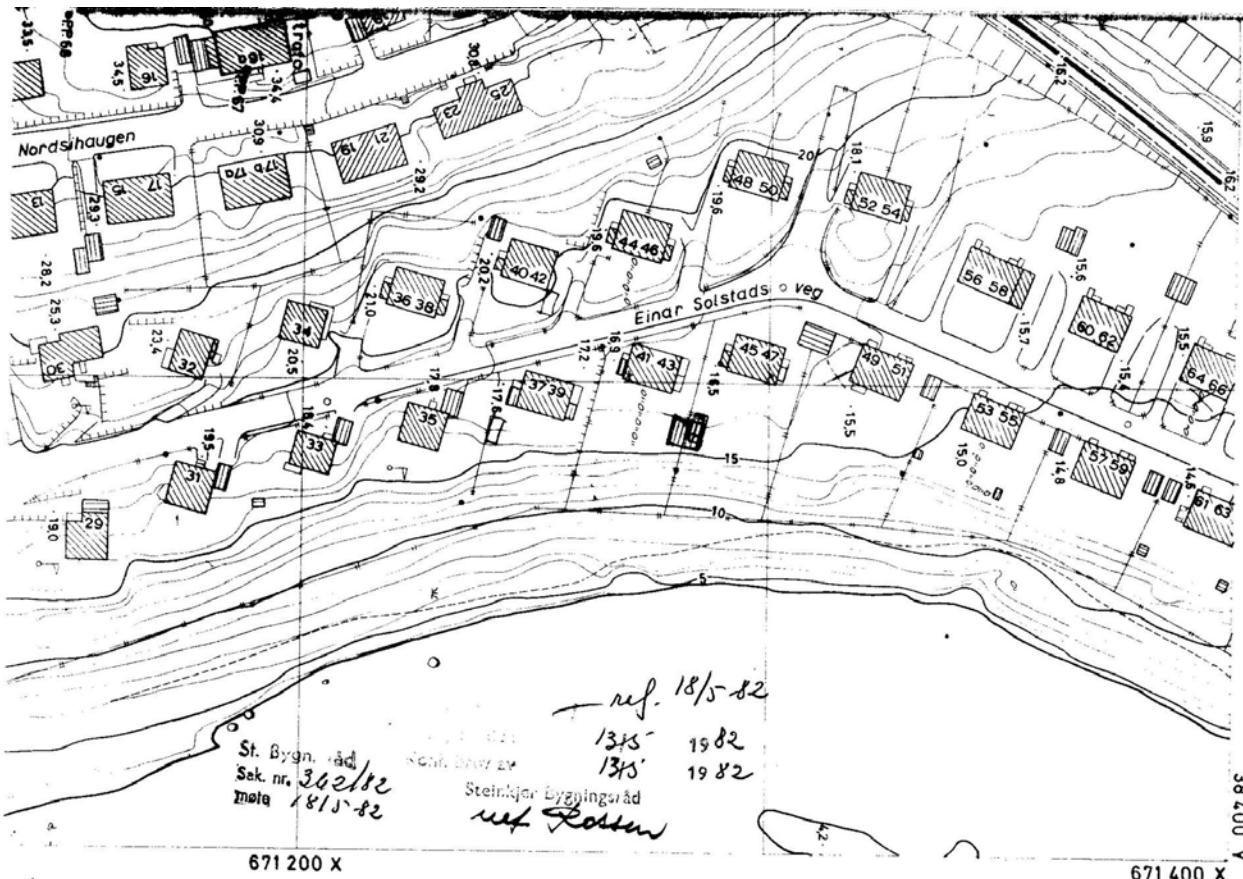
Sak nr. 1040/77
godkjent den 18/10 1977
Konf. brev av 21/10 1977
Steinkjer Bygningråd
T.S.



St. Bygn. råd
Sak. nr. 1040/77
møte 18/10 77

Fasade mot syd med vindu av størrelse 160 x 180 cm.

Sak nr. 7/104
godkjent den 18/3 1964
Konf. brev av 19 Einar Solstads veg 52
Steinkjer Bygningråd E. Sira Olsen



Haber. E. Solstads. 41. Sverre Die
E. Solstads. 47. Kjell Wæraas.

INNSKOG

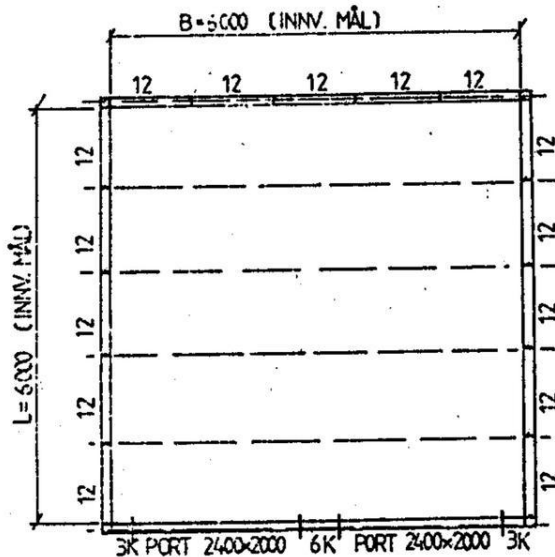
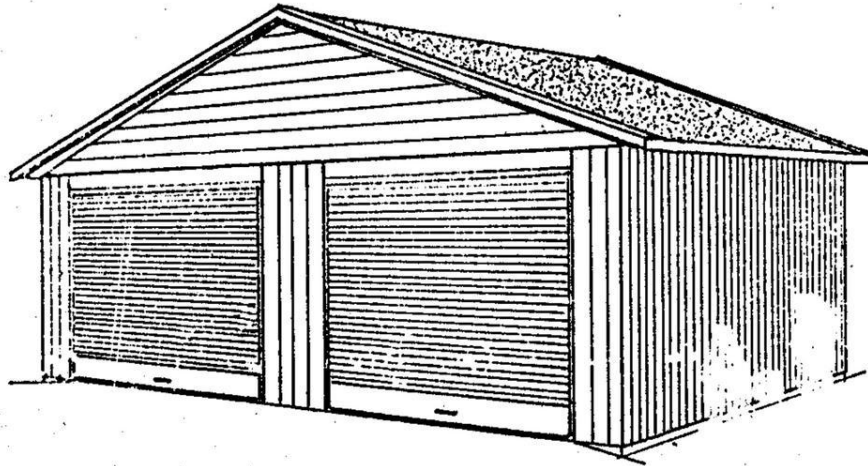


TYPE 2B

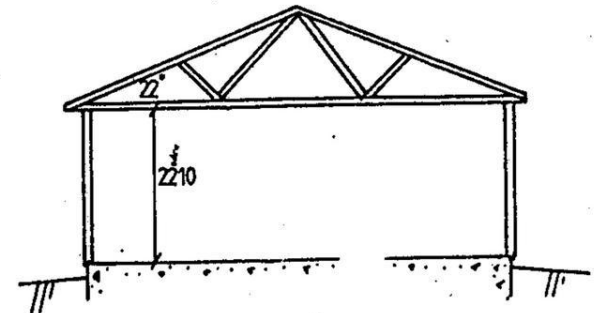
GARASJE

PERSPEKTIV, PLAN, SNITT

PROJEKT	: 304 04
DATE	: 16.05.79
STATUS	:
SCALE	: 1:50 1:100



PLAN



SNITT

St. Bygn. råd
Sak. nr. 362/82
møte 18/5-82

Sak nr. 1345 1982
1345 1982
+ ref. 18/5-82
ref. Karsen

6,126 x 6,126 d = 8,663
37,527876
75,055752

UTV. MÅL GRUNNMUR/ PLATE:

N.W.L. f. d. 110.

Steinkjer Bygningråd

Kont. brev av

29/6

19 71

godkjent den

23/6

19 71

Sak nr. 398721

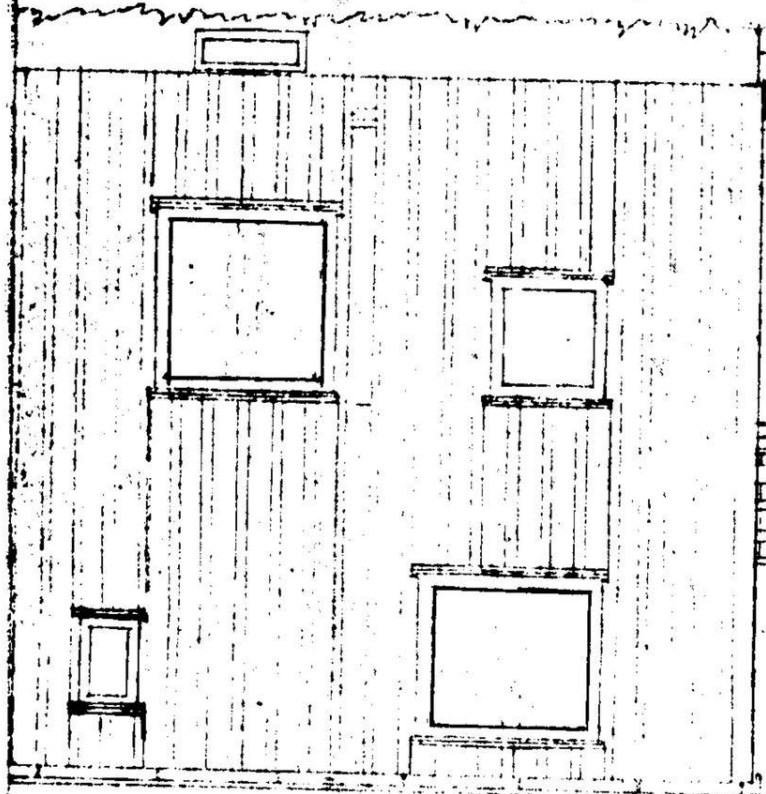
St. Bygn. råd

Sak nr. 892/71

18/10-71

Møte

Sak nr. 1070/71
St. Bygn. råd



Steinkjer Bygningråd

Kont. brev av

21/10

1977

godkjent den

18/10

1977

Sak nr. 1040/77

Til Byingeniøren i
Steinkjer.

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakkarbeider for

Steinkjer.Nye.Boligbyggelag. *Åskjær Trana. - Håken Elman.*

Retr. nr. *45-47*. Gate *Einar Solstads veg*.

Vannledningsarbeider: . Fra v.hovedvannledning i gaten legges 1". galv. 1 rør.. som vanninnlegg med hovedstoppekran i gaten.. Opplegget utføres av 1". og 3/4". galv.. rør med 1/2". avstikkere.. Der anbringes.....
.. stoppekrane, over kjellergulv foran klossetter og beholdere.....

Kloakkledningsarbeider: . Fra hovedkloakk i gaten legges 6". cementrør til 1 meter utenfor grunnmur.. Innvendige grunnledninger og.....
opplegg utføres av 4". og 2". soil.. rør.....

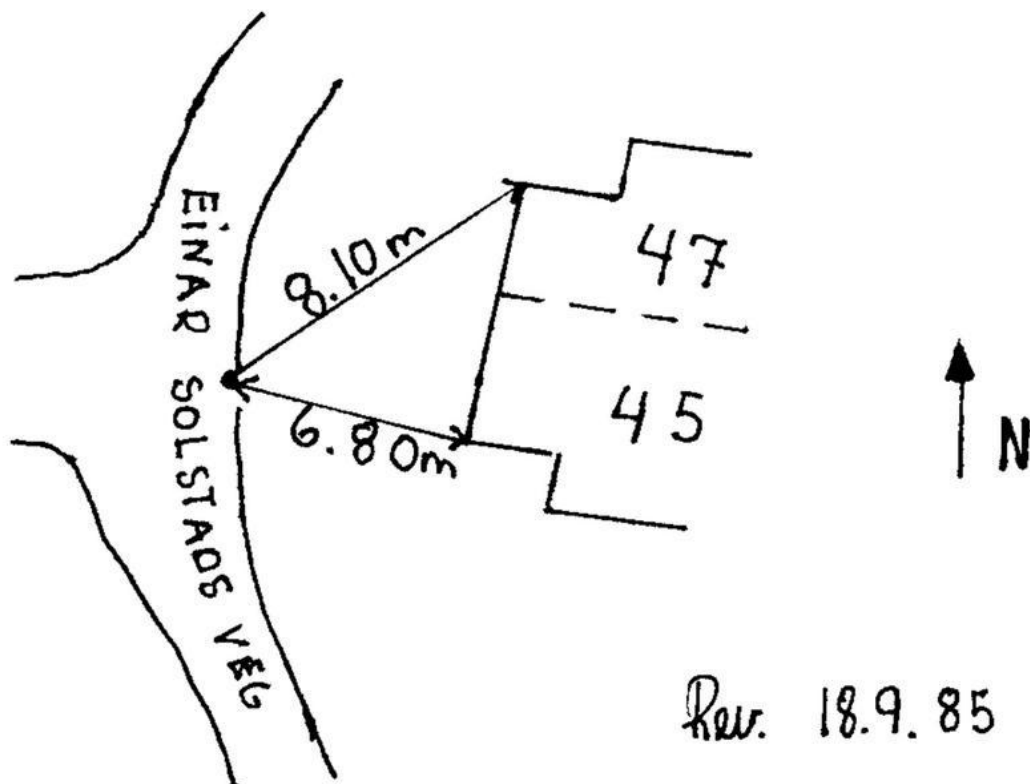
Til husbruk, vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.

Der ønskes avløp fra følgende innretninger.

	Stoppekran	Tappekran	Bad	Dusj	Vannklossett	Urinal	Servant	V.v.beholder. Kjøkken	Havsvann	Alm. vask	Oppvask	Servant	Bad	Vannklossett	Urinal	Sluk	Pakkedløp
Kjeller	1	2															
1. etasje	2	6					2			2	2					1	
2. etasje	4		2		2		2					2	2	2		2	
3. etasje																	
Utvendig								1									2

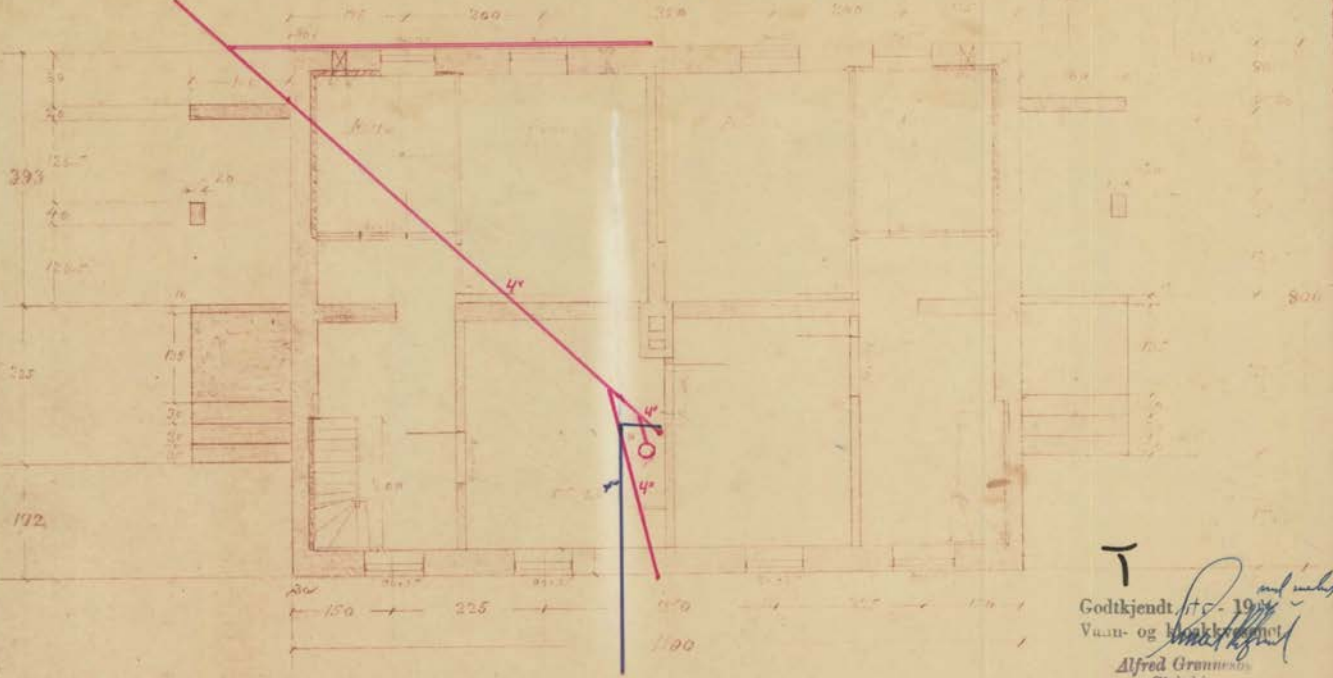
197/625 197/623

EINAR SOLSTADS VEG. 470645



nr. 47. Håkan Elmén

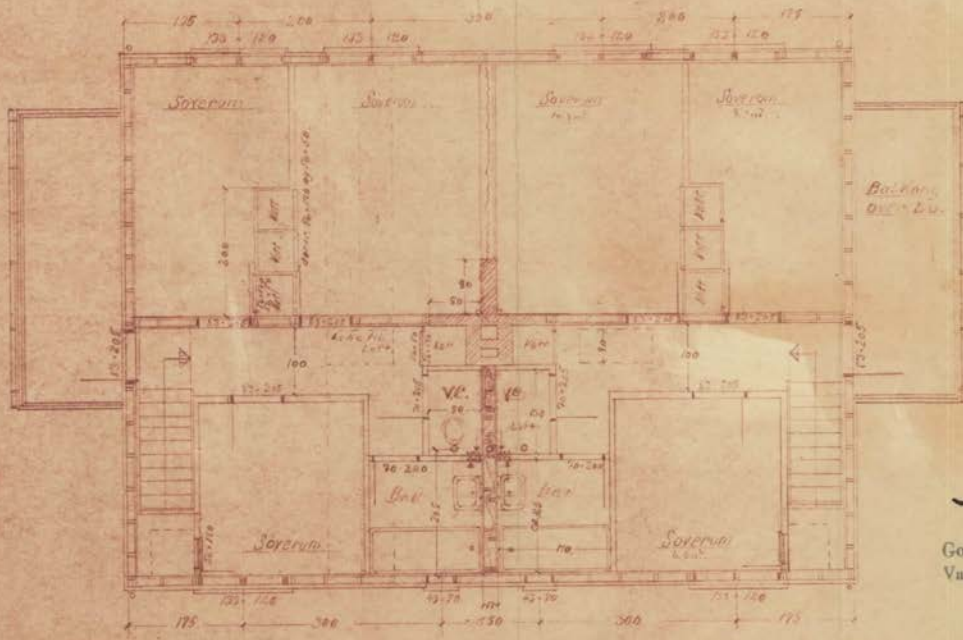
nr. 45. Asbjørn Tønne



N. B. B. Tegning.

T
 Godtkjendt, d. 17. 1904
 Værn- og Byggesynet
 Alfred Grønnesby
 Steinkjer

Nordst. 11. 11.
 nr. 45-47.

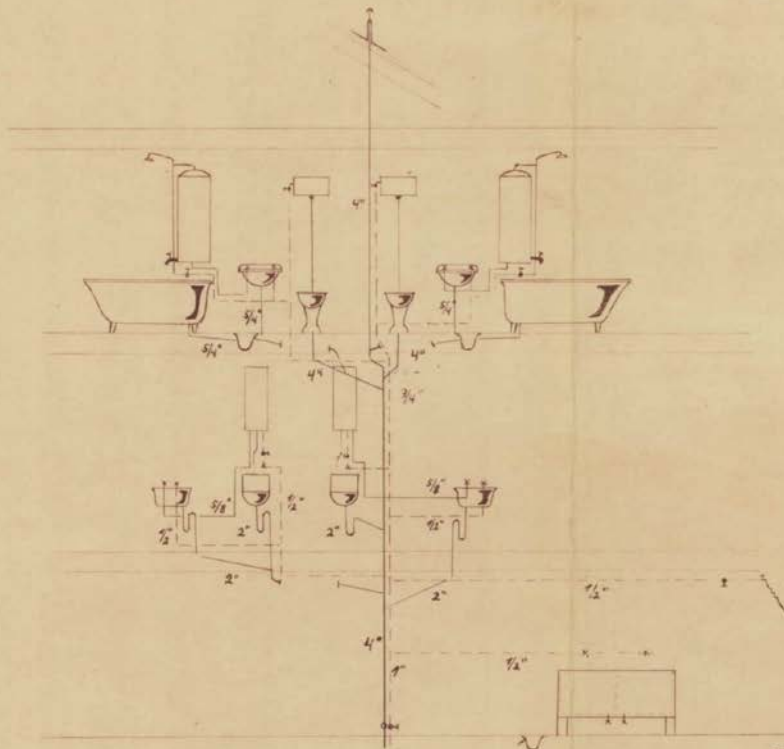


M.B.B. tegning.

T
 Godtkjendt 15. 1917
 Vaun- og kloakkyndigt
 Alfred Grønning
 Steinkjer

Nordstrømen.

Tomteareal (1/2000) nr. 45-47	
Plan nr. 203	16,5 m
Arbejdsplan nr. 100	18,5 m



T
 Godtkjendt 115 - 1914
 Vaan- og kloakvæsenet.
Alfred Grønnesby

Steinkjer A/s Boligbyggeri, Nordstangen.		
Type 900	N-1:50	18
Blav. nr 45-47	Alfred Grønnesby Steinkjer	
Sanitærtegg		

Baderom og w.c. rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.
Kjellergulvet ligger.....meter over forgreningspunktet
på hovedkloakken, regnet fra huset til forgreningspunktet.....
målt etter kloakkledningen er.....meter.

Anlegget aktes påbegynt **straks**.....Ifall utssettelse
skal nærmere meddelelse herom fremkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 10. sept......1948

Alfred Grønnesby

Alfred Grønnesby

Rørleggerens underskrift

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

Godtkjendt 19/10 - 1948
Vann- og kloakkvesenet.

Steinkjer byingeniørkontor,.....

Emil Bjørn
byingeniør.

S

Utskrives i 2 eksemplar.

Til
Byingeniøren i
Steinkjer.

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakkarbeider for

~~Steinkjer Nye Boligbyggelag.~~

Matr.nr. ~~704 + 705~~ Gate ~~Nordsibakken~~

Vannledningsarbeider: ~~Fra hovedvannledning i gaten legges vannledning frem til huset utført av 1" galv. rør med hovedstopkran i gaten. Oppleggene utføres av galv. rør i dimensjoner som vist i oppleggsskjema. Der anbringes stoppekran over kjellergulv og foran klossetter og badebeholdere.~~

Kloakkledningsarbeider: ~~Fra hovedkloakk i gaten legges kloakkledning til 1 meter utenfor grunnmur. Innvendig grunnledninger og opplegg utføres av seilrør i dimensjoner som vist i vedlagte tegninger.~~

Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.

Der ønskes avløp fra følgende innretninger.

	Stoppekran	Tappekran	Bad	Vask	Vannklosett	Urinal	Servant	V.v.beh.kjøkken	Hovevann	Aln. vask	Oppvask	Servant	Bad	Vannklosett	Urinal	Sluk	Taknedløp
Kjeller	1	2														1	
1. etasje		6					2			2	2						
2. etasje			2		2		2					2	2	2		2	
3. etasje																	
Utvendig									1								2

Baderom og w.c. rom må anmeldes til Steinkjer Bygningsråd.
Kjellergulvet liggermeter over forgrønings-
punktet på hovedkloakken, regnet fra huset til forgrøningspunktet
..... målt etter kloakkledningen er meter.
Anlegget aktes påbegynt..... Ifall utsattelse skal
nærmere meddelelse herom framkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 10.5.....1954.

Alfred Brønnesby

.....
Rørleggerens underskrift.

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

Under henvisning til søknad fra Alfred Brønnesby på vegne av
Steinkjer Nye Boligbyggelag dat. 12. mai 1954 er dispensasjon
gitt for sløyfing av drenskum på betingelse av at kum anbringes
senere hvis ingeniørvesenet finner det påkrevet å forlange det.

med sendt
Godtkjendt 10/5 - 1954
Vann- og kloakkvesenet.

Alfred Brønnesby
Steinkjer byingeniørkontor,

.....
byingeniør.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EINAR SOLSTADS VEG 45	Beregnet areal	422.1
Etablert dato	14.09.1949	Historisk oppgitt areal	422,2
Oppdatert dato	27.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/623
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/623
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.09.1949			197/2 (-422,2), 197/623 (422,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101989.97	622201.41	0	Ja	422.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGDAL INGER KRISTIN F220784*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Einar Solstads veg 45 7715 7715 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Einar Solstads veg 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	207 Alfheim-Skjervetrøa	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184947390		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	184947382		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184947390: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Einar Solstads veg 45	H0101	197/623	132	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0

2: Bygning 184947382: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/623	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 30.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	623	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einar Solstads veg 45, 7715 STEINKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 422 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/623
Adresse: Einar Solstads veg 45
Utskriftsdato: 30.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

Nabolagsprofil

Einar Solstads veg 45 - Nabolaget Nordsidhaugen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Steinbrua Linje 630, 732	10 min 🚶 0.7 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	22 min 🚶 1.6 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 22 min 🚗

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	28 min 🚶 2 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min 🚶 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer Supercharger	14 min 🚶
🚗 Extra Nordsileiret	18 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

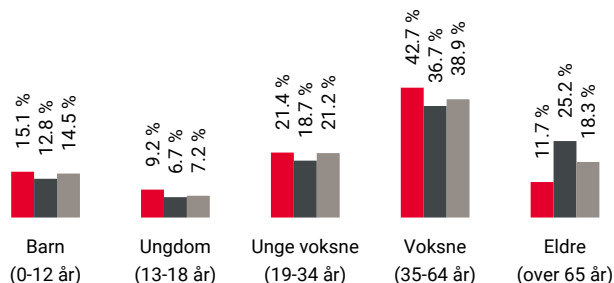
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nordsidhaugen	764	355
⬛ Steinkjer	13 365	6 815
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	16 min 🚶 1.2 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	22 min 🚶 1.6 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	25 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordsia Post i butikk	14 min 🚶 1 km
Kiwi Nordsia	15 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



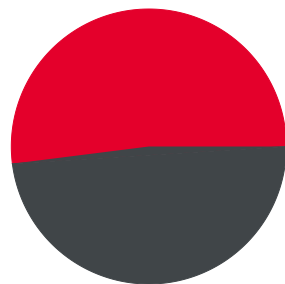
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	13 min	1 km
	Steinkjer videregående Ballspill	14 min	1 km
	3T-Steinkjer	23 min	
	Motus Treningssenter	26 min	

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 48% annet

«Det er rolig, trygt, hyggelige naboer, nært byen men likevel så er man skjermet for støyen av den.»

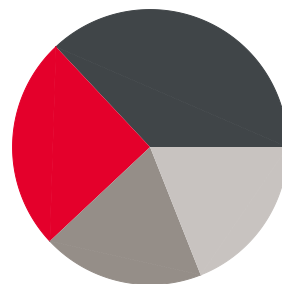
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	18 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

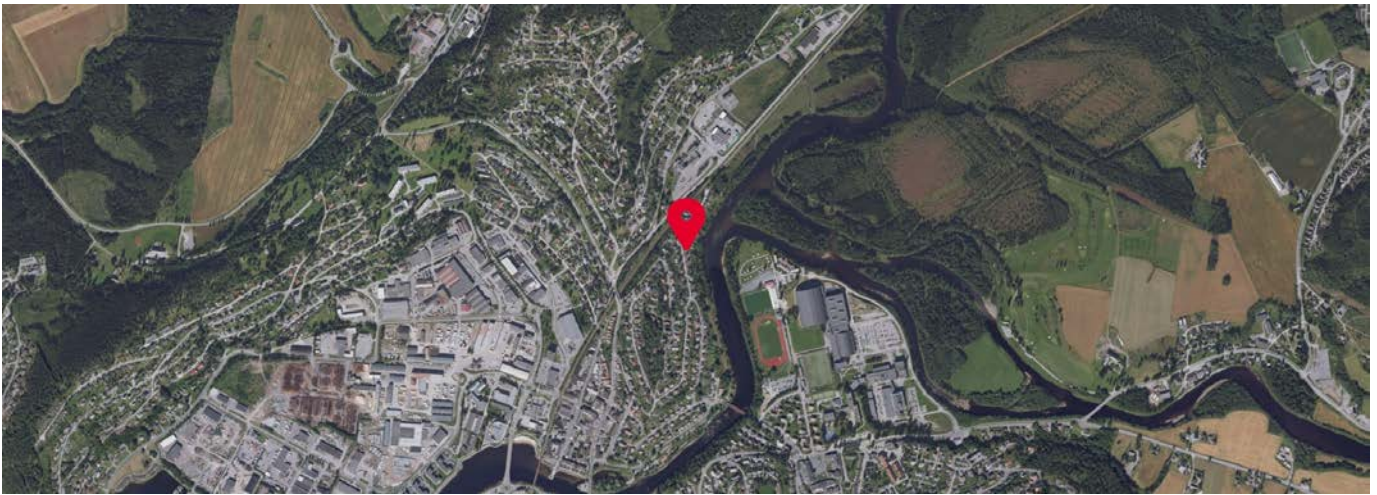


0% 46%

■ Nordsidhaugen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Einar Solstads veg 45
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre